

Asemakaavaehdotuksen selostus

Kunta

Raasepori

Kaavan nimi

Västerby-Sjöäng

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaava ja asemakaavamuutos koskee kortteleita 901 ja 902 sekä satama-aluetta, kiinteistöä Soludden 710-410-1-62 ja osaa kiinteistöä Sjöängen 710-410-1-1.

Asemakaavamuutoksella muodostuu kaupunginosassa 9 teollisuus- ja varastorakennusten (TY) korttelialueet 9351 ja 9352 sekä venesataman (LV) korttelialueet 9353 ja 9354, suojaviheralue (EV), vesialue (W) ja katualue.

Kaavan laatija
Kaava numero
Piiustusnumero
Vireilletulo
Käsittely

Kaupunkisuunnitteluosasto
7809
20-23
Kuulutus 21.2.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavaluonnos
Asemakaavamuutoksen ehdotus
Kaavan hyväksyminen

Kaavoituslautakunta 15.12.2021 § 185
Kaavoituslautakunta 1.3.2023 § 36
Kaavoituslautakunta xxxx
Kaavoituslautakunta xxxx
Kaupunginhallitus xxxx
Kaupunginvaltuusto xxxx

Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUSTIEDOT
 - 1.1 Kaava-alueen sijainti
 - 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus
2. TIIVISTELMÄ
 - 2.1 Kaavaprosessin vaiheet
 - 2.2 Asemakaava
 - 2.3 Asemakaavan toteuttaminen
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT
 - 3.1 Suunnittelun taustaa
 - 3.2 Selvitys suunnittelualueen oloista
 - 3.3 Suunnittelutilanne
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET
 - 4.1 Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen
 - 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö
 - 4.3 Asemakaavan tavoitteet
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS
 - 5.1 Kaavan rakenne
 - 5.2 Aluevaraukset
 - 5.3 Kaavan vaikutukset
 - 5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 5.5 Nimistö
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS
 - 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat
 - 6.2 Toteutus ja sen ajoitus

Liitteet

- Asemakaavakartta kaavamääräyksineen
- Tilastolomake

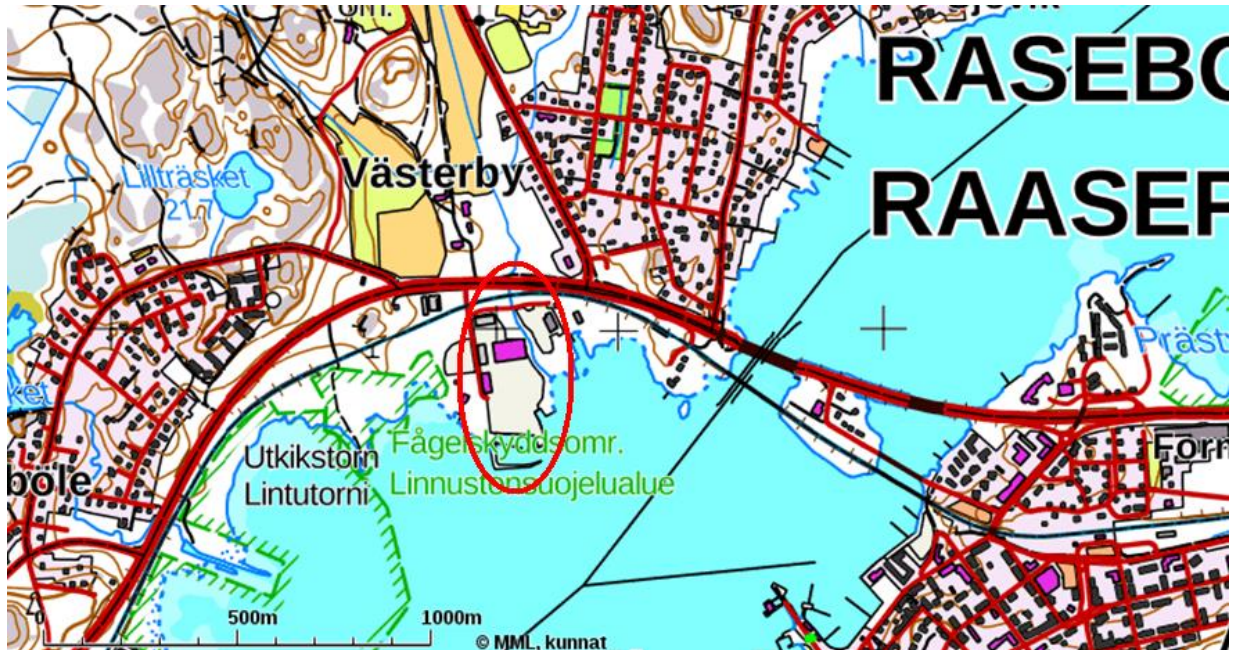
Tausta-aineisto

- Raaseporin Västerby-Sjöäng -asemakaavamuutoksen vesistövaikutusten tarkastelu, LUVY 3.6.2022
- Västerbyn yleiskaavallinen rakennesuunnitelmaluonnos, liikenneratkaisujen vaihtoehtoja, 2023

1. PERUSTIEDOT

1.1. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Västerbyssä valtatie 25:n ja Hanko-Hyvinkää rautatien eteläpuolella.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti Västerbyssä rautatien eteläpuolella (punainen rengas).

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Västerby-Sjöängin asemakaava ja asemakaavamuutos.

Aloitteentekijöiden tavoitteena on, että kaavamutoksessa otetaan huomioon nykyiset toiminnot ja että alueen kehittämismahdollisuudet lavennetaan mm. monipuolisen toimintaprofiilin ja tarkoituksen mukaisen rakennusoikeudellisen mitoituksen kannalta.

Kaupungin tavoitteena on sopimusalueella selvittää yritystoiminnan mahdollisuudet ja tätä varten osoittaa alueita, jossa selvitetään liikennetarkoituksia, rakennettavuutta, mahdollisia saastuneita alueita, ympäristöarvoja ja mahdollisia muita tekijöitä koskevia kysymyksiä.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutos aloitettiin Forest Service Fagerholm Oy:n aloitteesta v 2014 kaupunginhallituksen päätöksellä 16.3.2015.
- Vireilletulo kuulutuksella 21.2.2022.
- Kaavoituslautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 15.12.2021 § 185.
- Kaavoituslautakunta käsitteli kaavaluonnosta 1.3.2023 ja päätti asettaa luonnoksen nähtäville. Luonnos oli nähtävillä 20.3.-19.4.2023.
- Kaavoituslautakunta käsitteli kaavaehdotusta xxxx ja päätti asettaa ehdotus julkisesti nähtäville.

- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä xxxx.
- Kaavoituslautakunta ehdottaa xxxx että kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen kaavakartta piirustus numero xx-xx, kaavamääräykset sekä kaavaselostuksen maankäyttö- ja rakennuslain § 52 mukaisesti.

2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää

- teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (TY),
- venesatamakortteleita (LV),
- suojaviheralueen (EV),
- vesialuetta (W) ja
- katualuetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelun taustaa

Suunnittelualueen maanomistajan ja vuokraoikeuden haltijat ovat tehneet aloitteen alueen voimassa olevan asemakaavan päivittämiseksi. Alueella toimii nykyisin yrityksiä, joiden toiminta ja tarpeet eivät ole sopuosinnussa asemakaavan sisällön ja määräysten kanssa.

1960-luvulla laaditussa asemakaavassa (vahvistettu 1972) alue on osoitettu venesatamaksi, veneveistämöksi ja kunnallisteknisiin tarkoituksiin. Osalta aluetta puuttuu asemakaava.

Voimassa oleva asemakaavan ei mahdollista alueen kehittämistä yritystoimintojen tarpeiden mukaisella tavalla.

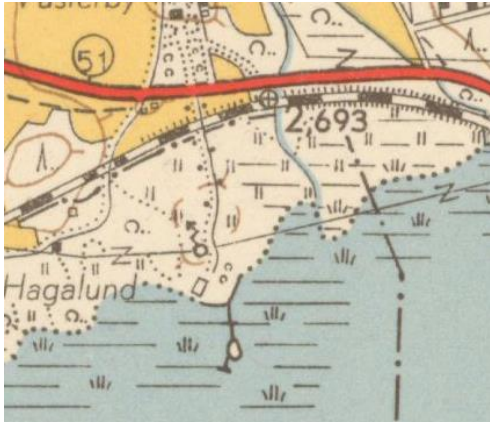
Kaupunki ja aloitteentekijät ovat v. 2020 solmineet sopimuksen alueen asemakaavoituksen aloittamisesta.

3.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

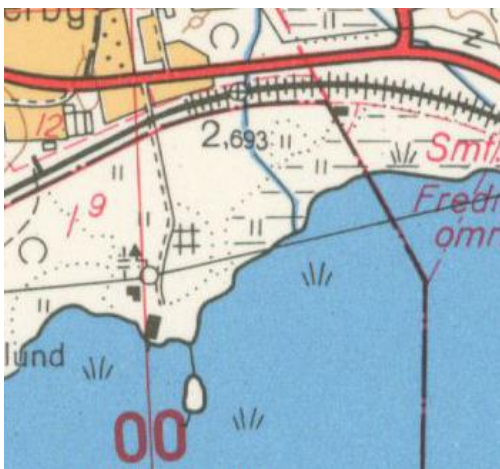
Kaava-alueella on rakennettuna mm. varastorakennuksia, kuljetusvälineiden suoja- ja kunnostusrakennuksia, teollisuus- ja pienteollisuusrakennuksia sekä kauppa- ja toimistotiloja. Kiinteistön Soludden 1-62 teollisuusrakennuksessa on asunto, kiinteistöllä on lisäksi pieni erillinen asuinrakennus.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 14 hehtaaria, josta n. 5 ha on vesialuetta. Suurin osa maa-alueesta on täytemaata. Alueen täyttäminen viimeisten 70 vuoden aikana ilmenee Maanmittauslaitoksen eri vuosikymmenten peruskartoista.



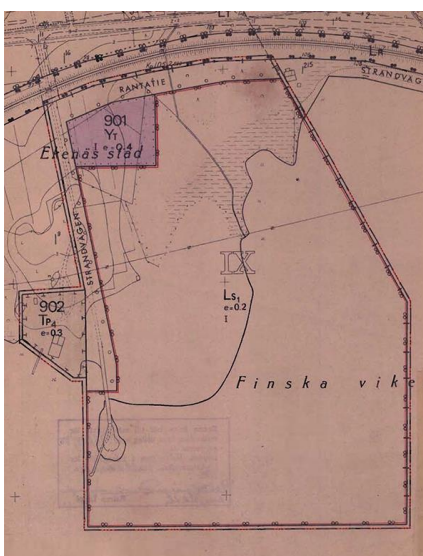
Peruskartta 1952

Tiettävästi aluetta ei ollut täytetty 1950-luvun alussa. Tie alueelle ja pieneen saareen (Skeppsholmen ?) johtava pengerrus oli rakennettu, myös laituri näkyy saarella.



Peruskartta 1967

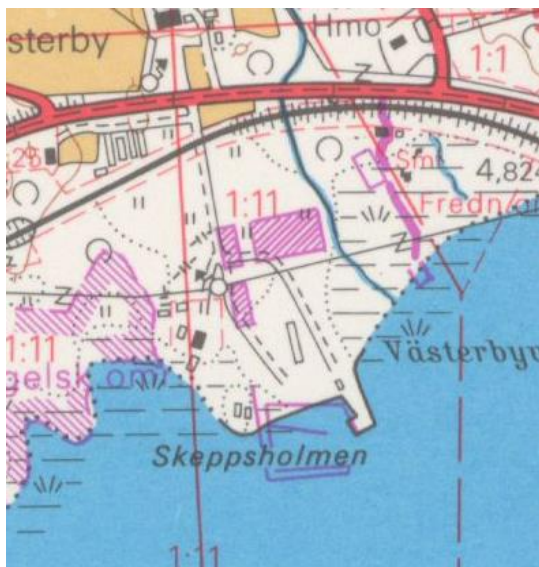
Olellaisia muutoksia ei ollut tapahtunut 1960-luvun loppuun saakka. Pienehkö maan nousu on mahdollisesti siirtänyt rantaviivaa jonkin verran puron suun kohdalla.



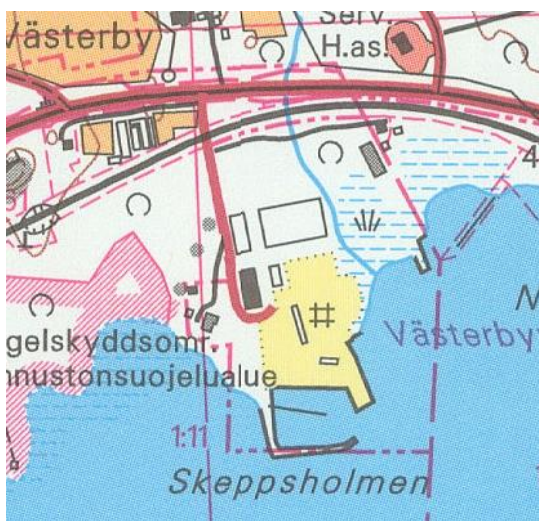
Asemakaavan pohjakartta vuodelta 1971 näkyy kaavaelementin alta. Mitään varsinaista täyttöä ei ole nähtävissä vielä tässä vaiheessa. Rantaviiva on kuitenkin tulkittu sijaitsevan ulompana kuin v. 1967.



Peruskartta 1982. Asemakaavan hyväksymisen jälkeen 1972 kaavan toteuttaminen on lähtenyt käyntiin. Alueen pääasiallinen täyttö tapahtui 1970-luvulla.



Peruskartta 1990. Karttaa on ainoastaan täydennetty vuoden 1982 kartan päällepainatuksena rakennuskannan ja uloimman aallonmurtajan osalta.



Peruskartta 1997. Tilannetta 1990 on päivitetty päällepainatuksena.



Peruskartta 2022

Vuosituhanen vaihteen jälkeen on Tofagin alapuolella oleva alue täytetty vähäisessä määrin.

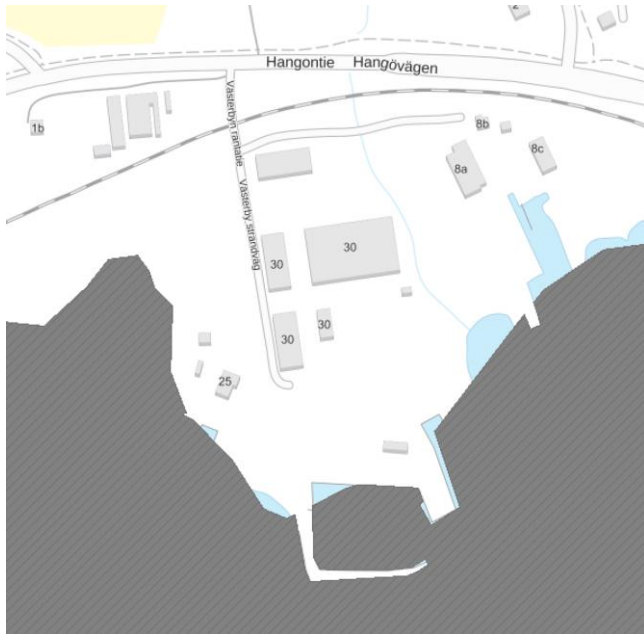


Nykytilanne ilmenee asemakaavan voimassa olevasta pohjakartasta.

Luonnonympäristö

Kaava-alueella on olemattomasti aloja, jotka olisivat koskematta luonnontilassa. Kaava-alueen keskellä oleva puronvarsi lienee ainut alkuperäisessä tilassa oleva kohde. Sen valuma-alue ei ole muuttunut 1950-luvulta ja käytettävissä ei ole tietoja sen olennaisesta perkamisesta. Näin myös puropenkereet ovat alkuperäisessä kunnossa. Valuma-alue käsittää Sköldarin kartanon alueet ja Tenholantien ja Västerbyn välinen metsäalue. Storträsket järven valumasuunta on muualle. Kaava-alueen itäpuolinen alue on nykyisin rakennettua aluetta. Sitä vastoin länteen rajoittuva alue on luonnonsuojelualuetta ja on koskematon aluetta.

Myös vesialue on koko kaava-alueeseen sisältyvässä laajuudessa ruopattua aluetta. Ruoppaus on toteutettu pääosin 1907-luvulla vähäisine täydennyksineen viime aikoina. Vesialue kuuluu Natura-2000 verkostoon, kaava-alueeseen sisältyvillä Naturan osilla on ruoppaushistoria, josta voi päätellä, että merenpohjaa eri aikoina on sotkettu. Ruoppausvyvyys on keskimäärin 2 metriä.



Natura-alue peittorasterina on rajattu leveällä kynätyksellä.

Asemakaavan vaikutuksista vesialueeseen Länsi-Uudenmaan vesi ja ympäristö ry on tehnyt erillisen selvityksen, Raaseporin Västerby-Sjöäng-aseமாகավամուտքս vesistövaikutusten tarkastelu, LUVY 3.6.2022. Selvitys sisältyy kaava-asiakirjoihin. Yhteenvetona selvityksessä todetaan, ettei kaavamuuos mainittavassa laajuudessa odoteta vaikuttavan meriveden kokonaisrasitukseen.

Rakennettu ympäristö

Alueella on rakennettuna toimisto- ja liiketiloja sekä versta- ja varastotiloja. Kiinteistöllä Soludden 1-62 verstaalarakennuksessa on myös asunto. Lisäksi kiinteistöllä on pienehkö vanhempi asuin rakennus (70 m²).

Olemassa oleva kerrosala kaava-alueella on seuraava

Paikka	Kerrosala, m ²
Soludden 1-62	296
Keskikortteli, etelä	5460
Keskikortteli, pohjoinen	1000
Itäkortteli	1154
Yhteensä	7910

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen yhteydessä on vesijohto- ja jätevesijohtoverkosto.

Liikenne

Alueelle liikennöinti tapahtuu valtatieltä 25 rautatietasoristeyksen kautta Västerbyn rantatielle, joka jatkuu kaava-alueelle. Tasoristeys on äskettäin modernisoitu uusilla valvontalaitteilla puomeineen. Nykyisillä liikennemäärillä, joka hyödyntää alueen pääsyliikennettä, tasoristeyksen taso on tyydyttävä. Liittyminen valtatielle on liikenneturvallisuuden kannalta vilkkaan raskasliikenteen takia Hankoon puutteellinen. Turvallisuusnäkökohtien kannalta lähiristeykset Mikaelkolaniin ja Trollböleen pahentavat tilannetta.

Maanomistus

Kiinteistö Soludden 710-410-1-62 sekä määräalat 835-410-1-63-M601, 710-410-1-63-M602 ja 710-410-1-63-M601 ovat yksityisomistuksessa. Kiinteistö Sjöängens 710-410-1-1 on Raaseporin kaupungin omistuksessa. Osan kaupungin kiinteistöstä on maavuokrasopimuksen myötä yritysten omistuksessa.

Yksityiset kiinteistö- ja maavuokrasopimusten haltijat ovat solmineet Raaseporin kaupungin kanssa sopimuksen asemakaavoituksen aloittamisesta alueella.

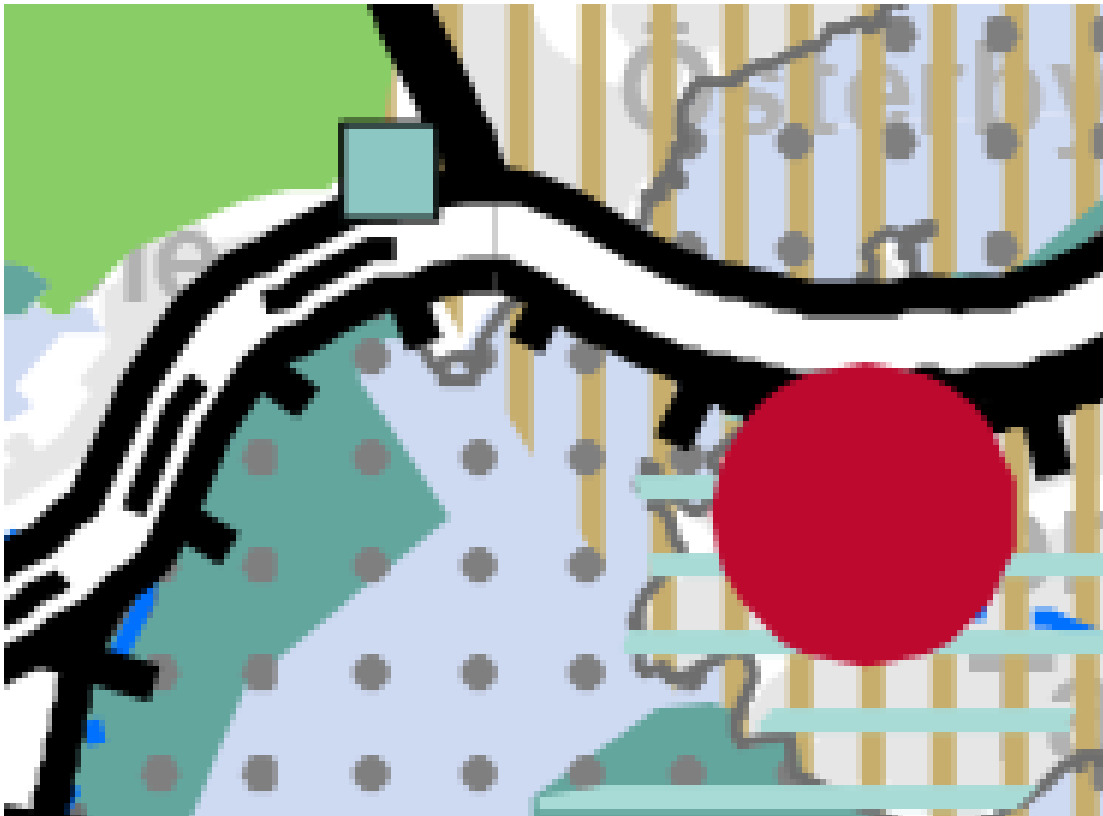
Nykyisen kaavan toteutuminen

Nykyinen asemakaava on vanhentunut eikä ole toteutunut.

3.3. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

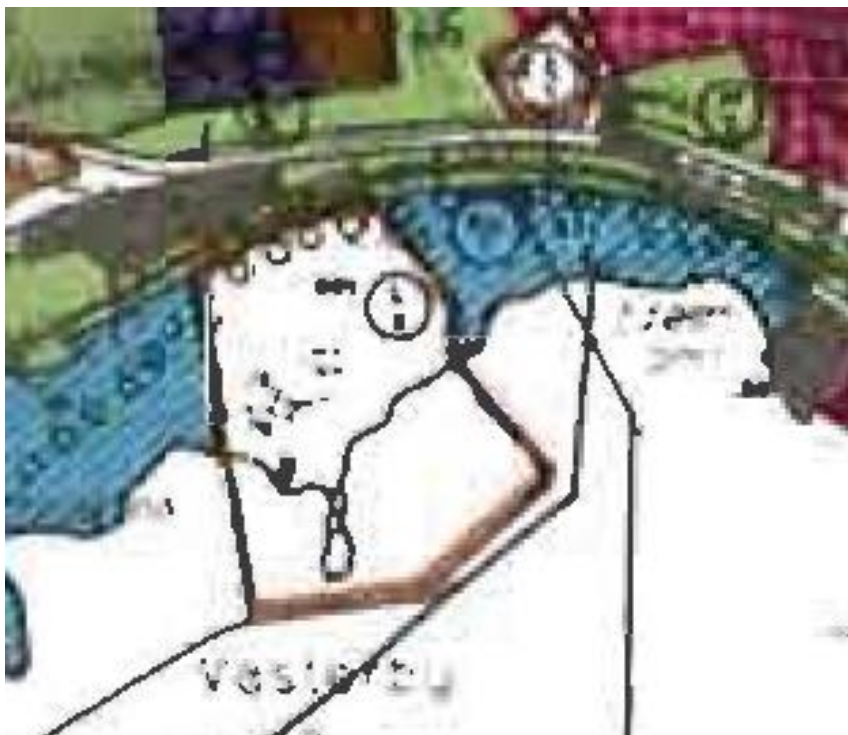
Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan Uusimaakaava 2050 on tullut voimaan 13.3.2023. Asemakaava-alueella ei maakuntakaavassa ole muita merkintöjä kuin että alue kuuluu Natura-2000 verkostoon. Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, maakuntakaava ohjaa periaatteessa asemakaavan laadintaa.



Ote Uusimaakaavasta 2050.

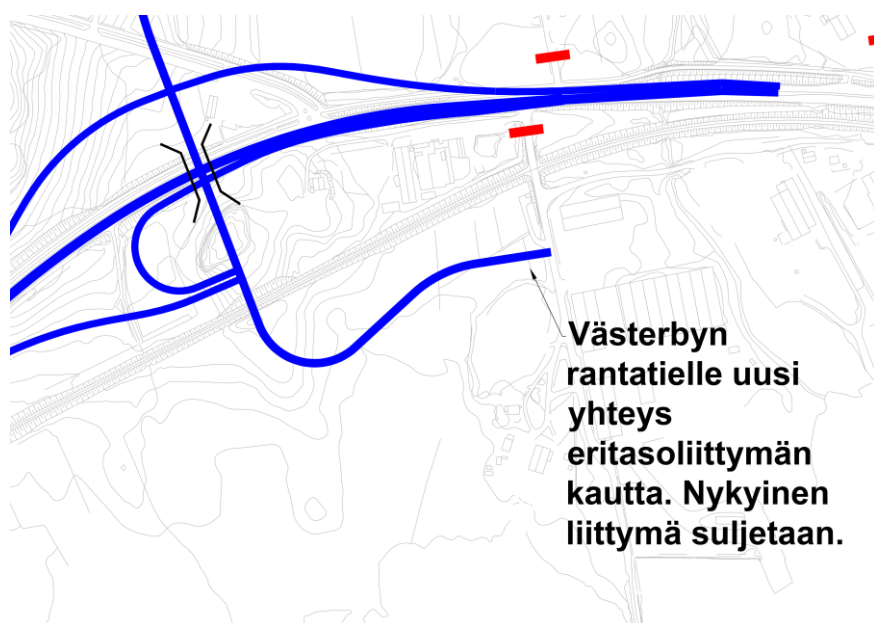
Yleiskaava

Alue sisältyy Tammisaaren lähiseudun osayleiskaavaan. Yleiskaava on oikeusvaikutukseton ja on muutenkin vanhentunut.



Ote Tammisaaren lähiseudun osayleiskaavasta.

Raaseporin kaupunki on laatinut Västerbyn alueelle yleiskaavallisen rakennesuunnitelman, jonka tarkoituksena on kaavoituksen tueksi selvittää erityisesti mahdollisia liikenneratkaisuja ja niiden vaikutuksia. Suunnitelmassa kiinnitetään huomiota rautatien eteläpuolisten alueiden risteävään liikenteeseen. Selvityksessä on valittu jatkosuunnittelun kohteeksi vaihtoehto, joka ilmenee alla olevan kuvan mukaisesta liittymismallista. Vaihtoehto tarkoittaa rautatien tasoristeyksen sulkemista ja rautatien ja valtatie ylittävän eritasoliittymän rakentamista lännemmäksi nykyisen Västerbyn kioskin tienoille.



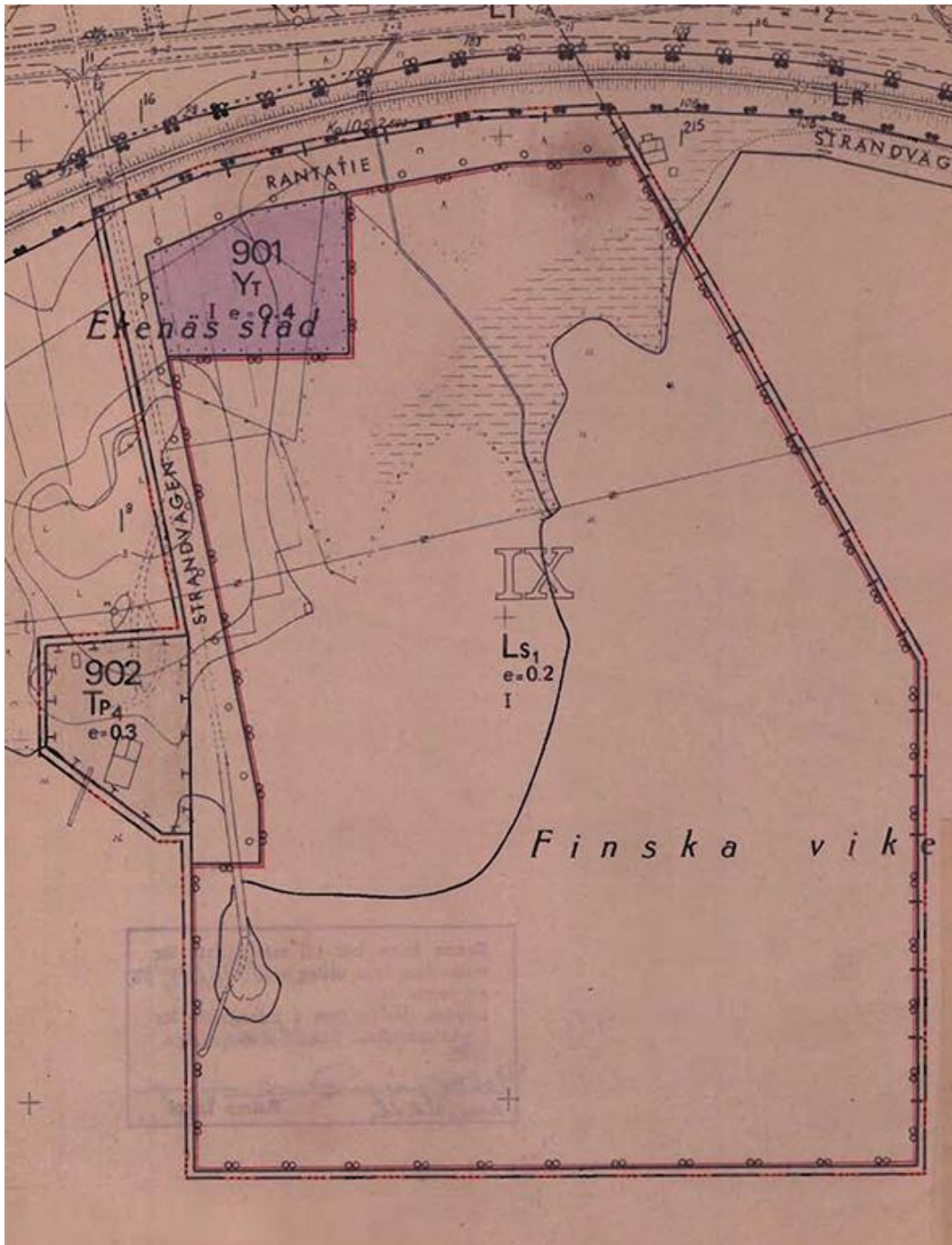
Asemakaava-alueen kohdalla olevan tasoristeyksen valittu ratkaisuvaihtoehto. Liittyminen kaava-alueelle tapahtuu suoraan Västerbyn rantatielle asemakaavassa.

Asemakaava

Alueen voimassa oleva asemakaava on hyväksytty Tammisaaren kaupunginvaltuustossa 26.2.1972. Kaavassa on varauksia seuraaville toiminnoille:

- kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue (YT)
- veneveistämön korttelialue (TP)
- venesatama (LS) ja
- katualue.

Veneveistämöalue siten kuin se on määritelty kaavamääräyksissä vastaa suurin piirtein nykyistä alueella harjoitettavaa toimintaa, mutta olennainen osa toiminnoista on myös jotain muuta kuin mitä kaavamääräykset edellyttävät.



Ote voimassa olevasta vuoden 1972 asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.6.2010 ja se astui voimaan 19.8.2011.

Suojelualueet

Kaava-alueen vesialue ja eräät epämääräiset rajaukset laiturialueilla kuuluu Natura 2000 alueeseen FI0100005. Lännessä kaava-alue rajoittuu Hagalundin luonnonsuojelualueeseen.

Pohjakartta

Kaavan laatimisessa on käytetty kaupungin pohjakarttaa, jota on ajantasaistettu tarkoitusta varten.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kaavan laatimiseen ryhdyttiin alueen yksityisten yritysikiinteistöjen omistajien aloitteesta.

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia kaavaprosessissa ovat

Alueelliset viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Väylävirasto (rataosasto)
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Yhdyskuntatekninen lautakunta
- Ympäristöterveydenhuolto
- Raaseporin Vesi
- Raaseporin Energia

Muut toimijat

- Raaseporin Luonto ja Ympäristö r.y.

Osallistumisen järjestäminen

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille.
- Asemakaavaluonnos on pidetty nähtävillä 20.3.-19.4.2023 kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla ennakkokuulemista varten kaavan valmisteluvaiheessa.
- Asemakaavaehdotus on pidetty nähtävillä 30 vuorokauden ajaksi kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla xxxx <https://www.raasepori.fi/kaavat/kaava-7809/> (MRL 27 §).

Viranomaisyhteistyö

- Viranomaisneuvottelu pidettiin etäkokouksena 2.11.2021 ELY-keskuksen Raaseporin kaupungin ja kaavakonsultin kesken. Kokouksessa ELY-keskuksen edustaja katsoi tarpeelliseksi rakennesuunnitelman laatimisen Västerbyn alueelle, korosti kysymystä mahdollisen saastuneen maan merkityksestä sekä luonnonsuojelun roolia suunnittelussa.

- Ennen kaavan lopullista käsittelyä toimitetaan aineisto kommentteja varten Uudenmaan ELY-keskukseen.

4.3. Asemakaavan tavoitteet

Aloitteentekijöiden tavoitteena on, että kaavamuutoksessa otetaan huomioon nykyiset toiminnot ja että alueen kehittämismahdollisuudet laennetaan mm. monipuolisen toimintaprofiilin ja tarkoituksen mukaisen rakennusoikeudellisen mitoituksen kannalta.

Kaupungin tavoitteena on sopimusalueella selvittää yritystoiminnan mahdollisuudet ja tätä varten osoittaa alueita, jossa selvitetään liikennetarkaisuja, rakennettavuutta, mahdollisia saastuneita alueita, ympäristöarvoja ja mahdollisia muita tekijöitä koskevia kysymyksiä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaava käsittää seuraavat varaukset

- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).
- Venesatamakortteleita (LV). Buffertialue venesatamakortteleiden ulkopuolella sisältyy kaavaan vesialueena (W).
- Suojaviheralue (EV).
- Katualue (Västerbyn rantatie).

Koko kaava-alue on käytännössä ennestään kaavan osoittamiin tarkoituksiin käytössä. Rakenteellisesti kaava ei muuta nykytilannetta muutoin kuin että toiminnoille varataan mahdollisuus laajentua ja kehittämistoimintaan. Alue on jaettu kahteen korttelialuekokonaisuuteen, jotka alueen läpi merelle kulkeva puro jakaa. Puro lähivyöhykkeineen jää luonnontilaan.

Olellaisen kehittämispotentiaalinalueelle antaa suunnitelma sulkea rautatien tasoylikäytävä ja sen kautta liitäntä valtatielle 25. Se toteutetaan rakentamalla uusi eritasoliittymä sekä rautatien että valtatie yli nyky paikasta länteen. Itse kaava-alueen sisäinen ratkaisu ei ole riippuvainen liikenneverkon suunnittelusta, koska valittu liitäntävaihtoehto voidaan liittää suoraan nykyiseen katualueeseen. Myös laadittavan asemakaavan itäpuolinen ja rautatien eteläpuolella oleva alue saa samalla liitynnän eritasoristeykseen. Tämä tapahtuu Västerbyn rantatien kautta, jolla jo voimassa olevassa kaavassa on katualueelinjaus, joka palvelee tätä ratkaisua.

5.2. Aluevaraukset

TY-korttelit

Kahdessa teollisuus- ja varastorakennusten korttelissa ympäristö asettaa erityisvaatimuksia toiminnan laatuun. Se tarkoittaa nollatoleranssia pintavesien päästöjen osalta ja että kaikki jätevedet tulee johtaa kaupungin jätevesipuhdistamoon. Toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöön merkittäviä hajua- tai meluhaittoja tai muuta vastaavanlaista haittaa.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 50 % tonttien pinta-alasta. Rakennusoikeuden määrä on harkittu ajatellen mm. tarpeeseen rakentaa suuria talvisäilytystiloja veneitä varten. Säilytystilat edustavat passiivista maankäyttöä esimerkiksi vähemmällä liikennetarpeella kuin muulla teollisella toiminnalla. Korttelin 9351 tontille 1 ei tarkoitus osoittaa yhtä suurta osaa säilytystilaa kuin muille TY-korttelialueille ja sillä on tämän takia pienempi tehokkuusluku (e=0,3).

Kaava-alueen rakennusoikeus ja pinta-alat ilmenevät seuraavasti taulukosta.

Merkintä	Kortteli	Tontti	Tontti-ala, m2	e	Kerrosaluku, m2
TY	9351	1	5870	0,3	1761
TY	9351	2	33220	0,5	16610
TY	9351	3	7370	0,5	3685
TY	9352	1	4378	0,5	2189
TY	9352	2	9614	0,5	4807
Yhteensä					29552
LV	9353	1	4380		300
LV	9353	2	30600		500
LV	9354	1	4577		500
Yhteensä					1300
W					3240

Ennen kuin rakennuslupa myönnetään, on selvitettävä rakennuksen käyttötarkoituksen ja ympäristön turvallisuuden kannalta tarkoituksenmukaisessa laajuudessa maaperän mahdollinen saastuminen paikalla, jota lupa tarkoittaa.

LV-korttelit

Rannanläheisiä toimintoja varten kaava-alueelle on varattu korttelialueita merkinnällä venesatama. Alueiden rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä. Vesialueena säilytettävä osa on osoitettu kaavaan. Rakennusoikeus saadaan käyttää rajoituksitta maa-alueella, koska eräiden toimintojen rakennusten ja rakennelmien rakentaminen saattaa edellyttää rakentamista laiturin reunalle asti. Osaan satamaa voidaan myös rakentaa polttoaineen jakeluasema. Tämä on tulevaisuudessa tärkeää osin alueen toimintoja varten itsessään sekä sen takia, ettei Tammisaaren keskustan polttoainejakelu ruuhkauta ja varaa tilaa, jota tarvitaan muita matkailullisia aktiviteetteja varten.

EV-alueet

Suojaviheralueen tarkoituksena on suojata alueen läpi valuva puro. Alue on säilytettävä luonnontilassa.

W-alueet on sisällytetty kaavaan buffertialueeksi satamatoimintojen ja Stadsfjärdenin välissä.

5.3. Kaavan vaikutukset

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Ei vaikutusta.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Koko kaava-alue puuroa lähivyöhykkeineen lukuun ottamatta on täytetty ja/tai ruopattu 1970-luvulla tai myöhemmin. Tietoja alueen jonkin osan saastumisesta ei ole.

Kaavamääräyksiin sisältyy määräys mahdollisten saastuneiden alueiden selvittämisestä tarkoituksenmukaisessa laajuudessa rakennusluvan yhteydessä

Korttelialueen pintavedet suodatetaan itse korttelialueella tai suojaviheralueella eivätkä niiden sallita valuvan ojan kautta mereen.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonarvoihin

Koko kaava-alueen maa-alue puuroa lähivyöhykkeineen (EV) lukuun ottamatta on täyttömaata eikä sillä ole suojeluarvoa. EV-alue on määrätty säilytettäväksi luonnontilassa. Tehdyn vesiselvityksen mukaan kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia vesialueisiin.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaava-alue sijoittuu kahden keskeisen liikenneväylän eteläpuolelle. Tulevaisuudessa liikenne alueelle tulee jossain määrin lisääntymään. Liikenneverkon kehittämissuunnitelmat ottavat huomioon tämän lisäyksen.

Alueen asema yhdyskuntarakenteessa voimistuu ja asemakaava eriyttää alueen lähiyhdyskunnan muista toiminnoista.

Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Maisemakuvassa alue on osa rakennettua teollisuusaluetta. Alueen luonne ei muutu kielteisessä suhteessa kaavan toteutuessa. Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

5.4. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta ja niitä käsitelty myös kohdassa 5.2.

5.5. Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia kadunnimiä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja kaavamääräysten lisäksi Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä.

6.2. Toteutus ja sen ajoitus

Kaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Ennen lisärakennusoikeuden toteuttamista alueella on varmistettava, että liittymisolosuhteet valtatiellä 25 täyttävät lisääntyvän liikenteen liikenneturvallisuuden vaatimukset.

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaavat kiinteistönomistajat.

Raasepori 15.8.2023

Sten Öhman

Kaavakonsultti

YHTEYSTIEDOT

Raaseporin kaupunki stad

Johtava kaavoitusinsinööri Niclas Skog

Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari

Puh. 019- 289 3840

niclas.skog@raasepori.fi

Kaavakonsultti

Sten Öhman/MAANMITTARI ÖHMAN

Långstrandintie 260, 10600 Tammisaari

Puh. 044 2530464

sten.ohman@netsten.fi

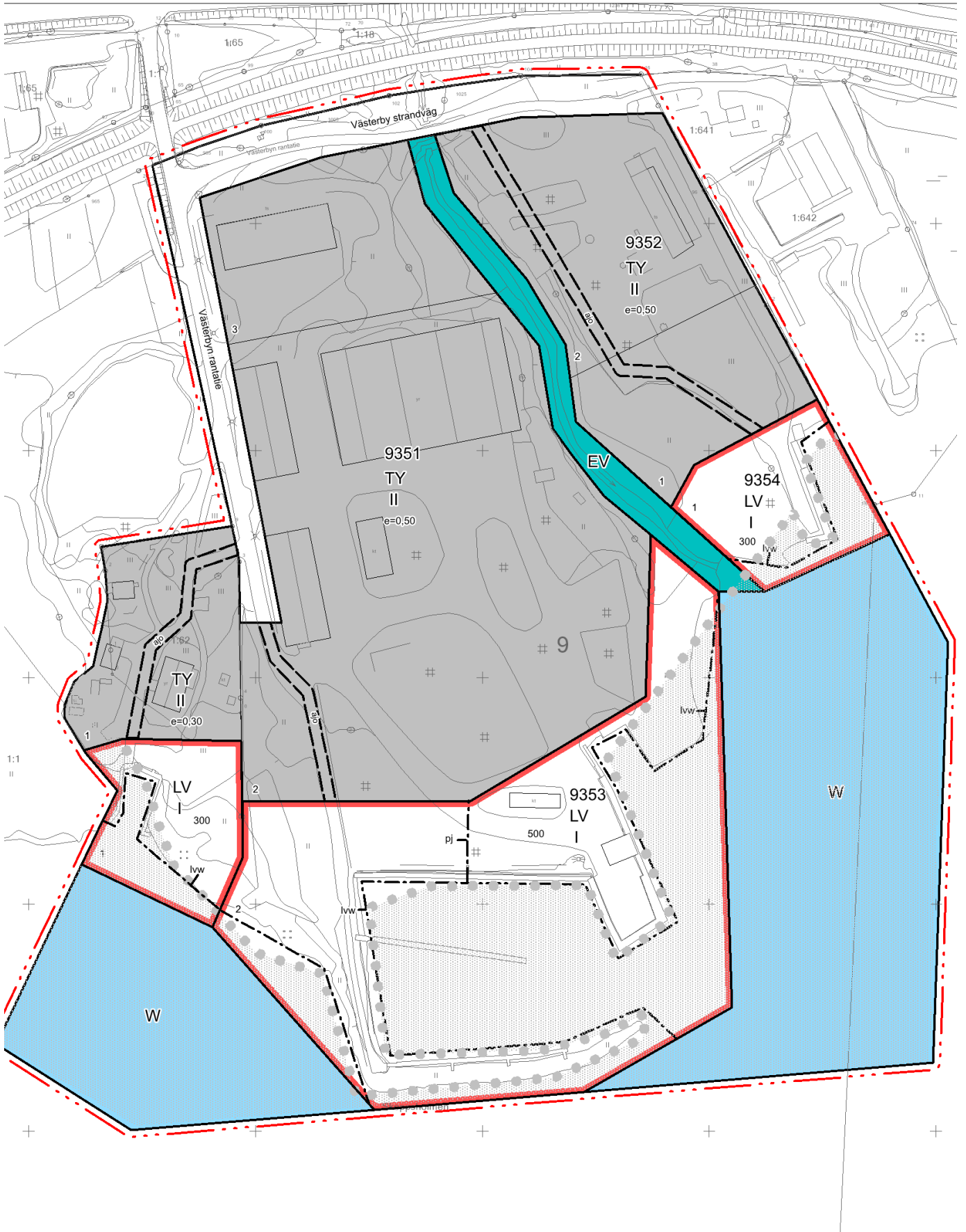
Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite

Raaseporin kaupunki

Kaavoitusyksikkö

Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari

kaavoitus@raasepori.fi



Raseborgs stad
VÄSTERBY-SJÖÅNG
Detaljplan och detaljplaneändring av plan 212-32, berör
kvarteren 901 och 902, båtbyggen, samhällstekniskt
område och båthamn i stadsdel 9.

Med detaljplanen bildas i stadsdel 9 kvarteren 9351- 9354
samt skyddsgronområde och vattenområde.

Raaseporin kaupunki
VÄSTERBY-SJÖÅNG
Asemakaava ja asemakaavan 212-32 muutos, koskee
kortteleita 901 ja 902, veneveistamoaluetta, kunnallisteknistä
aluetta ja venesatamaa kaupunginosassa 9.

Asemakaavalla muodostuvat kaupunginosassa 9 korttelet 9351- 9354
sekä suojaviheralue ja vesialue.



PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvarterksområde för industri- och lagerbyggnader,
där miljön ställer speciella krav på verksamhetens kvalitet.

Kvarterksområde för båthamn. På området får uppföras byggnader och
konstruktioner, som betjänar dess huvudanvändningsändamål

Skyddsgronområde, som bör bevaras i naturtillstånd.

Vattenområde.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Riktgivande tomtgräns.

Kvartersnummer.

Byggnadsplatsnummer.

Exploateringstal, dvs. förhållanden mellan våningsytan och tomtens yta.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i
byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Del av båthamnskvarter, som bör bevaras som vattenområde
och där det får placeras båtbyggor.

Område, där det får placeras distributionsstation för bränsle.

Gatuområde.

Namn på gata.

Område, som hör till Natura 2000 nätverket.

Del av område, som är reserverad för ledning.

Riktgivande körförbindelse.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Av TY-kvarterets helhetsbyggrätt får 200 m² våningsyta användas för boende
som betjänar kvarterets användningsändamål.

Industriell verksamhet på TY-tomt får inte förorsaka omgivningen
betydande lukt- eller bullerolägenhet eller annan motsvarande olägenhet.
Innan bygglov beviljas ska eventuell nedsmutsning av jordmånen på platsen
som lovet avser undersökas i ändamålsenlig utsträckning med tanke på
på byggnadens användningsändamål och tryggheten i miljön.

Minimiantalet bilplatser utgör:

- industri och lager 1 bilplats/200 m² våningsyta
Lagsta byggnadsnivå bör vara minst +2,6 m (N2000).

Lagsta byggnadsnivå avser den höjdnivå under vilken inte får
placeras konstruktioner som kan ta skada av fukt.

Vid områdets genomförande bör bestämmelserna i stadens miljöföreskrifter beaktas.

Innan tilläggsbyggnadsrätt genomförs på området bör säkerställas att anslutnings-
förhållandena till riksväg 25 fyller kraven på trafiksäkerhet som den utokade trafiken
förorsakar.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla
ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



Venesataman korttelialue. Alueelle saa rakentaa rakennuksia
ja laitteita, jotka palvelevat sen pääkäyttötarkoitusta.



Luonnontilassa säilytettävä suojaviheralue.



Vesialue



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

9351

Korttelinnumero.

2

Rakennuspaikan numero.

e=0,30

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen
tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Vesialueena säilytettävä venesatamakorttelin osa, jolle
saa sijoittaa venelaitureita.



Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluasema.



Katualue.



Kadun nimi.



Natura 2000 verkostoon kuuluva alue.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Ohjeellinen ajoyhteys.



YLEISET MÄÄRÄYKSET:

TY-korttelin kokonaisrakennusoikeudesta saa 200 kerros-ala-m² käyttää
käyttää korttelin käyttötarkoitusta palvelemaan asumiseen.

TY-tontilla teollinen toiminta ei saa aiheuttaa ympäristölle merkittävää
haju- tai meluhaittaa tai muuta vastavaa haittaa.

Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee luvan kohteena olevan paikan
maaperän mahdollinen saastuminen selvittää rakennuksen käyttötarkoituksen
ja ympäristön turvallisuuden kannalta tarkoituksenmukaisessa laajuudessa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- teollisuus ja varastot 1 autopaikka/200m² kerrosalaa
Alimman rakentamiskorkeuden tulee olla vähintään + 2,6 m (N2000).

Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä korkeustasoa, jonka alle ei
saa sijoittaa rakennelmia, jotka voivat kosteuden takia vaurioitua.

Alueen toteuttamisessa on otettava huomioon kaupungin ympäristönsuojelumääräykset.

Ennen lisärakennusoikeuden toteuttamista alueella on varmistettava, että liittymis-
olosuhteet valtiolla 25 täyttävät lisääntyvän liikenteen liikenneturvallisuuden vaatimukset.

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.
Tällä asemakaava-alueella tontinjoon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs

stadsstyrelses el.-fullmäktiges

beslut ____20__, § __ i protokollet.

Taten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin

kaupunginhallituksen tai -valtuuston

pöytäkirjan ____20__, § n __ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar:

stadssekreterare

Viran puolesta:

kaupunginsihtööri

THOMAS FLEMMICH

Behandling/Kasittely	Ritin nr/Piir.nro	Dat./Pvm.		
Laga kraft / Lainvoimainen				
SFGE / KVALT				
STDS / KH				
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus				
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus				
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus				
Offentligen framlagd, utkast/ Julkisesti nähtävillä, luonnos	11-23	20.3-19.4.2023		
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	11-23	1.3.2023 § 36		
	PLANENS NAMN VÄSTERBY-SJÖÄNG DETALJPLANEÄNDRING FÖRSLAG KAAVAN NIMI VÄSTERBY-SJÖÄNG ASEMAKAAVAMUUTOS EHDOTUS 1:2000			
Konsult/Konsultti Lantmätare Öhman Määrmittari Öhman	stadsarkitekt kaupunginarkkitehti JOHANNA BACKAS	Daterad/Päiväys 15.8.2023		
Beredare/Valmistelija NS	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarinumero/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatuunnus	Ritingsnummer/Piirustusnumero
Rikad av/Piirtänyt SÖ		RBG/851/10.02.03.01/2021	7809	20-23

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	18.09.2023
Kaavan nimi	Västerby-Sjöäng	asemakaava	
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	08.03.2023
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.02.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7809
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	14,2988	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	14,2988
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,5320

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	14,2980	100,0	30180	0,21	-1,5320	5480
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4500	-1800
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	6,0510	42,3	29080	0,48	5,6510	27880
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	4,6770	32,7	1100	0,02	-7,0630	-20600
E yhteensä	0,3300	2,3			0,3300	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	3,2400	22,7				

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	14,2980	100,0	30180	0,21	-1,5320	5480
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4500	-1800
Y					-0,4500	-1800
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	6,0510	42,3	29080	0,48	5,6510	27880
TY	6,0510	100,0	29080	0,48	5,6510	27880
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	4,6770	32,7	1100	0,02	-7,0630	-20600
Kadut	0,7210	15,4			-0,1690	
LV	3,9560	84,6	1100	0,03	-6,8940	-20600
E yhteensä	0,3300	2,3			0,3300	
EV	0,3300	100,0			0,3300	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	3,2400	22,7				
W	3,2400	100,0				